



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्रधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 106]

नई दिल्ली, बुधवार, मई 11, 2011/वैशाख 21, 1933

No. 106]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MAY 11, 2011/VAISAKHA 21, 1933

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 6 मई, 2011

सं. टीएमपी/21/2010-केपीटी.—महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण अधिनियम, 1963 (1963 का 38) के अनुच्छेद 49 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए प्रमुख बन्दरगाहों के लिए शुल्क प्राधिकरण एतद्वारा कांडला पोर्ट ट्रस्ट की कांडला भूमि के दर संरचना के संशोधन हेतु कांडला पोर्ट ट्रस्ट का प्रस्ताव जुड़े हुए आदेश परिशिष्ट में अनुमोदित करते हैं।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

केस नं. टीएमपी/21/2010-केपीटी

कांडला पोर्ट ट्रस्ट

.....

आवेदक

आदेश

(मार्च, 2011 के 25वें दिन को पारित)

यह मामला कांडला पोर्ट ट्रस्ट से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है जो कांडला पोर्ट ट्रस्ट (केपीटी) की कांडला भूमि के दर संरचना के संशोधन के विषय में है।

2. कांडला पोर्ट ट्रस्ट (केपीटी) के कांडला भूमि के लिए वर्तमान दर छ: श्रेणियों में भारत सरकार द्वारा जुलाई, 1994 में अनुमोदित किया गया था ।

3.1 केपीटी अपने पत्र क्रमांक एफए/सीओएसटी/1021 दिनांक 19 अप्रैल, 2010 में एक अनुमोदित भूमि मूल्यांकक द्वारा तैयार किए गए मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ कांडला भूमि के दर संरचना के संशोधन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया था ।

3.2 प्रस्ताव की मुख्य विशेषताएं निम्नानुसार हैं :

(i) कांडला भूमि जो समुद्र तट के पास मुख्य तौर पर जलमग्न है, कुल 2,20,416 एकड़ के क्षेत्रफल का है । कांडला पोर्ट के पास सूखी भूमि भी है जो 2172 एकड़ के आकार की है जो गांव किडाना तथा मिठीरोहर क्षेत्र में है जिसे कांडला भूमि श्रेणी के रूप में जाना जाता है ।

(ii) भूमि का बाजार भाव निश्चित करने तथा भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों के खण्ड क्र.5.3(I) के अनुसार दर तय करने हेतु एक समिति का गठन किया गया था । समिति के अध्यक्ष केपीटी के अध्यक्ष थे । अन्य सदस्य थे उप अध्यक्ष मुख्य अभियंता, एफए एवं सीएओ तथा पोर्ट के सचिव और गुजरात सरकार का प्रतिनिधित्व कर रहे थे उप जिलाधीश, अंजार ।

(iii) भूसंपत्ति के बाजार भाव का निर्धारण करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के खण्ड 5.3 (i) (ए) (iv) के अनुसार एक अनुमोदित भूमि मूल्यांकक की नियुक्ति की गई थी । उसने कांडला भूमि के लिए जनवरी, 2010 में भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत किया ।

(iv) विभिन्न पहलुओं पर ध्यान देते हुए तथा भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए पैरामीटर पर विचार करते हुए समिति ने अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य को स्वीकार कर लिया है ।

(v) जबकि कांडला भूमि के दर में जुलाई, 1999 से कोई संशोधन नहीं हुआ है, पोर्ट ने 5 जुलाई, 1999 से कांडला भूमि के दर संरचना निर्धारण का प्रस्ताव किया है ।

3.3 भूमि मूल्यांकक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य के आधार पर समिति ने सेक्टर/उप सेक्टर के अनुसार तीन क्रमिक स्लैब यानी जुलाई, 1999 से 31 दिसंबर, 2003, 1 जनवरी, 2004 से 31 दिसंबर, 2008 तथा 1 जनवरी, 2009 से 31 दिसंबर, 2013 तक जो नीचे दर्शाया गया है का अनुमोदन किया है :-

क्र. सं.	श्रेणी का विवरण	दर प्रति वर्ग मीटर (रु.)	पद्धता भाइ प्रति वर्ग मीटर (रु.)	दर प्रति वर्ग मीटर (रु.)	पद्धता भाइ प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु.)	दर प्रति वर्ग मीटर (रु.)	पद्धता भाइ प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष 6% की दर से (रु.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
ए	पानी के सामने की भूमि तथा किनारे से आधा मील यानी कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	690.00	41.40	890.00	53.40	1840.00	110.40
बी	क्रीक के किनारे से आधा मील के अंदर की भूमि सामने पानी नहीं						
बी1	मेन रोड से लगा हुआ प्लॉट	560.00	33.60	720.00	43.20	1490.00	89.40
बी2	आंतरिक मार्ग पर स्थित प्लॉट	500.00	30.00	650.00	39.00	1340.00	80.40
सी	क्रीक के किनारे से आधा मील के बाहर की भूमि						
सी1	मुख्य मार्ग से लगा हुआ प्लॉट	500.00	30.00	650.00	39.00	1340.00	80.40
सी2	अन्य प्लॉट	410.00	24.60	520.00	31.20	1080.00	64.80
डी	बंदर क्षेत्र के बाहर तथा पश्चिमी द्वार दोनों के बाहर जैसाकि राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिण तरफ						
डी1	सीधे तौर पर एनएच-8ए से लगे हुए प्लॉट	630.00	37.80	810.00	48.60	1670.00	100.20

डी2	पहले 30 मीटर रोड एनएच-8ए के समानांतर	560.00	33.60	720.00	43.20	1490.00	89.40
डी3	दूसरे 30 मीटर रोड से लगे हुए प्लॉट एनएच-8ए के समानांतर	540.00	32.40	690.00	41.40	1420.00	85.20
ई	डॉक के बीच की भूमि	1130.00	67.80	1460.00	87.60	3010.00	180.60
एफ	कांडला फ्री ट्रेड जोन तथा रेलवे लाइन क्रासिंग तक रेलवे के किनारे से जाने वाली पश्चिमी भूमि						
एफ 1	कांडला रेलवे स्टेशन से सेज के किनारे स्थित प्लॉट	630.00	37.80	810.00	48.60	1670.00	100.20
एफ 2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद की तरफ स्थित प्लॉट	600.00	36.00	770.00	46.20	1580.00	94.80
जी	रेलवे साइडिंग और मेसर्स इफको तथा मेसर्स आईओसीएल(एलपी जी) के बीच पुराने कांडला में स्थित लिकिंड स्टोरेज टैंक की भूमि	2790.00	167.40	3580.00	214.80	7380.00	442.80

3.4 केपीटी के न्यासी मंडल ने भी उपरोक्त बाजार दर/दरों की अनुसूची को अनुमोदित कर दिया है तथा पट्टा भाड़ा का भी इस प्राधिकरण के पास स्वीकृति के लिए अनुमोदन कर दिया है।

4. परामर्शक प्रक्रिया निर्धारण के अनुपालन में केपीटी के प्रस्ताव संबंधित प्रयोगकर्ता संगठनों को उनकी टिप्पणी के लिए भेज दिए गए थे। उनकी टिप्पणी जब और जैसे प्राप्त हुई उसे केपीटी की टिप्पणी के लिए भेज दिया गया था। केपीटी ने प्रयोगकर्ता संगठनों की टिप्पणियों पर प्रतिक्रिया दी है।

5. प्रस्ताव के प्रारंभिक जाँच पर यह पाया गया कि केपीटी से कुछ अतिरिक्त जानकारी/स्पष्टीकरण अपेक्षित है। केपीटी से हमारे पत्र दिनांक 7 जुलाई, 2010 द्वारा

निम्नलिखित ब्यौरा देने को कहा गया । 4 दिसंबर, 2010 को केपीटी ने अपना जबाब दिया । मांगी गई जानकारी और प्राप्त उत्तर नीचे की तालिका में दिए गए हैं :

क्र.सं.	टीएमपी की शंका	केपीटी के जवाब										
1	पोर्ट के प्रस्ताव में शामिल भूमि के कुल क्षेत्रफल की स्थानानुसार जानकारी केपीटी से मांगी गई थी।	स्थानानुसार जानकारी दी गई है । 30 वर्ष के पटटे पर आबंटित क्षेत्रफल(वर्गमीटर में) निम्नानुसार है :- <table> <thead> <tr> <th>श्रेणी</th> <th>क्षेत्रफल</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(i) आवासीय</td> <td>61,708</td> </tr> <tr> <td>(ii) वाणिज्यिक लवण भूमि</td> <td>41,39,806</td> </tr> <tr> <td>(iii) सेवा</td> <td>20,313</td> </tr> <tr> <td>(iv) अन्य</td> <td>14,391</td> </tr> </tbody> </table>	श्रेणी	क्षेत्रफल	(i) आवासीय	61,708	(ii) वाणिज्यिक लवण भूमि	41,39,806	(iii) सेवा	20,313	(iv) अन्य	14,391
श्रेणी	क्षेत्रफल											
(i) आवासीय	61,708											
(ii) वाणिज्यिक लवण भूमि	41,39,806											
(iii) सेवा	20,313											
(iv) अन्य	14,391											
2	केपीटी भूमि की कीमत बताए तथा विकास की लागत बताए, यदि कोई हो, बाद में आने वाली	कांडला भूमि का एसओआर जल के सामने की भूमि की दूरी और इसके स्थान के अनुरूप सूत्रबद्ध किया गया है न कि उपयोग के अनुसार इसलिए ऊपर द्रष्टव्य संख्या 1 पर दर्शाई गई भूमि की कीमत दी जाती है तो यह यहाँ बताई गई श्रेणियों की लागत को प्रस्तुत नहीं करेगा बल्कि मिश्रित मूल्यों को दर्शाएगा ।										
3.	1 जुलाई, 1999, 1 जनवरी, 2004 और 1 जनवरी, 2009 को लागू स्टैंप ड्यूटी के उद्देश्य के लिए गुजरात सरकार द्वारा निश्चित दरों का स्थानानुसार ब्यौरा	1 अप्रैल, 2008 से लागू जंती दर की जानकारी केपीटी द्वारा दी गई है । सब-रजिस्ट्रार, गांधीधाम से एक प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया गया है कि पहले के दर उपलब्ध नहीं हैं ।										
4.	मूल सुविधाएं जैसे, पानी, रोड, लाइटिंग आदि केपीटी द्वारा कांडला भूमि पर उपलब्ध कराई गई तथा वर्ष के अनुसार उन पर आए खर्च की जानकारी ।	कांडला की भूमि पटटे पर "जैसी है जहाँ है" के आधार पर अविकसित अवस्था में आबंटित की गई है । पटटाधारक भूमि का विकास/सुधार अपने खर्च से करेंगे ।										
5	केपीटी ने 1 जुलाई, 1999 से संशोधित भाड़ा का अनुमोदन लिया है । कृपया पुष्टि करें कि विगत में केपीटी के साथ पटटा समझौता जो पटटाधारकों के साथ हुआ था उसमें एक शर्त थी जो पटटा भाड़ा के अनुदर्शी संशोधन की अनुमति देता है ?	कांडला में आबंटित भूमि के पटटा करार वर्षों से अनेकों प्रकार से सुत्रबद्ध किए गए हैं, प्रचलित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार कुछ शर्तें नीचे दी गई हैं : क) "एतद्द्वारा आरक्षित ग्राउंड रेंट पटटाकर्ता के विकल्प पर संशोधित और पुनः निश्चित किया जा सकता है जो प्रति पांच वर्ष की समाप्ति पर प्रत्येक जनवरी को या प्रत्येक जनवरी के पहले दिन के बाद हो सकता है ।"										

		<p>ख) "एतद्द्वारा आरक्षित ग्राउंड रेट पट्टाकर्ता के विकल्प पर संशोधित और पुनः निश्चित किया जा सकता है जो प्रत्येक दस वर्ष की समाप्ति पर हो सकता है ।"</p> <p>ग) "वार्षिक पट्टा भाड़ा पट्टाकर्ता के विकल्प पर लागू होने के प्रति पांच वर्षों में 30% के दर पर संशोधित होगा और पट्टाकर्ता का ऐसा निर्णय अंतिम और बाध्य होगा तथा उस पर कोई विवाद नहीं होगा ।"</p> <p>घ) एतद्द्वारा आरक्षित ग्राउंड रेट पट्टाकर्ता के विकल्प पर प्रत्येक सात वर्ष के बाद संशोधित तथा पुनः निश्चित किया जा सकता है । इसलिए भाडे के संशोधित हेतु प्रावधान हैं, यद्यपि कार्यकाल अलग-अलग हो सकते हैं प्ररन्तु अवश्य ही दरों में संशोधन किया जा सकता है ।</p>																								
6	कृपया 30 जून, 1999 को स्थानानुसार पट्टा भाड़ा की जानकारी दें और कांडला भूमि से 1999-2000 से 2009 - 2010 के दौरान प्रति वर्ष संग्रहित राजस्व की जानकारी दें ।	<p>1999-2000 से 2009-10 के दौरान संग्रहित परिसंपत्ति भाड़ा निम्नलिखित हैः-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>वर्ष</th> <th>रूपये करोड़ों में</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1999-2000</td> <td>12.01</td> </tr> <tr> <td>2000-2001</td> <td>11.88</td> </tr> <tr> <td>2001-2002</td> <td>12.50</td> </tr> <tr> <td>2002-2003</td> <td>16.06</td> </tr> <tr> <td>2003-2004</td> <td>13.59</td> </tr> <tr> <td>2004-2005</td> <td>22.48</td> </tr> <tr> <td>2005-2006</td> <td>15.64</td> </tr> <tr> <td>2006-2007</td> <td>24.52</td> </tr> <tr> <td>2007-2008</td> <td>9.78</td> </tr> <tr> <td>2008-2009</td> <td>13.84</td> </tr> <tr> <td>2009-2010</td> <td>12.52</td> </tr> </tbody> </table>	वर्ष	रूपये करोड़ों में	1999-2000	12.01	2000-2001	11.88	2001-2002	12.50	2002-2003	16.06	2003-2004	13.59	2004-2005	22.48	2005-2006	15.64	2006-2007	24.52	2007-2008	9.78	2008-2009	13.84	2009-2010	12.52
वर्ष	रूपये करोड़ों में																									
1999-2000	12.01																									
2000-2001	11.88																									
2001-2002	12.50																									
2002-2003	16.06																									
2003-2004	13.59																									
2004-2005	22.48																									
2005-2006	15.64																									
2006-2007	24.52																									
2007-2008	9.78																									
2008-2009	13.84																									
2009-2010	12.52																									

7	प्रस्तावित दर संरचना से स्थानानुसार प्रति वर्ष उत्पन्न होने वाले वित्तीय अर्थोपत्ति के साथ अतिरिक्त राजस्व की जानकारी दी जाए ।	वर्ष 2010 के दौरान पुराने दर पर संग्रहित किए गए दर ₹.9.69 करोड़ के समक्ष पट्टा भाड़ा प्रस्तावित दर पर ₹.45.64 करोड़ हो सकता है ।
8	सरकार के पत्र दिनांक 8 मार्च, 2004 के अनुसार नीचे का कोई या सभी कारकों पर पोर्ट लैंड के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय विचार किया जाना चाहिए । (i) राज्य सरकार के परिकलित के अनुसार भूमि का मूल्य ii) पोर्ट के आस-पास में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत किए गए वास्तविक संबंधी कार्यसंपादन का औसत दर प्रति वर्ष 2% की वृद्धि जोड़ते हुए । (iii) समान कार्यसंपादन के लिए पोर्ट लैंड का उच्चतर स्वीकृत टेंडर । (iv) किसी अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा तय दर (v) कोई अन्य संबंधित कारक जिसे पोर्ट द्वारा पहचाना गया हो, अब केपीटी द्वारा प्रस्तावित दर पूरी तरह एक भूमि मूल्यांकक की अनुशंसा पर आधारित है । केपीटी से अनुरोध है कि इसके द्वारा किए गए बाजार मूल्य निर्धारण का विश्लेषण प्रस्तुत करें जो सरकार के दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों में हो ।	भूमि मूल्यांकन समिति ने मार्च, 2004 की भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए सभी पहलुओं पर विचार किया, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि राज्य सकार के परिकलित (जंत्री) में कांडला भूमि की दर बहुत ही कम है और पिछले तीन वर्षों में कांडला भूमि में कोई कार्य निष्पादन नहीं हुआ है, समिति इस निष्कर्ष पर पहुँची कि ऐसी कोई दूसरी प्रणाली/मार्ग नहीं है जिससे वर्तमान बाजार भाव को प्राप्त किया जा सके । इसलिए समिति ने निर्णय लिया कि पिछली बोली (2005) के आधार पर अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा बताए गए भाव और भूमि मूल्यांकक द्वारा अपनाए गए तरीके तक संगत हैं । इन पहलुओं पर विचार करते हुए बोर्ड ने यह भी अनुमति दी है कि मूल्यांकक द्वारा बताए गए इस भाव को अनुमोदन हेतु टीएएमपी के पास भेजा जाए ।
9	बोर्ड ने अपने टी.आर.सं.200 दिनांक 10 मार्च, 2010 द्वारा यह निश्चय किया है कि जैसाकि मामला न्यायाधीन है, स्थानान्तरण शुल्क की गणना के लिए अब अनुमोदित होने जा रहे नए बाजार मूल्य के कार्यान्वयन हेतु गुजरात उच्च न्यायालय के निर्णय की प्रतीक्षा की जाए । इस संबंध में कार्रवाई हेतु ब्यौरे दिए जाएं ।	कांडला भूमि के लिए स्थानान्तरण शुल्क की देखरेख पट्टा करार यानी पट्टा भाड़े का 6 गुना या भूमि नीति दिशानिर्देशों की शर्तों पर किया जा रहा है जो मामला गुजरात उच्च न्यायालय में लंबित है, वह गांधीधाम टाउनशिप लैंड पर लागू स्थानान्तरण शुल्क के संबंध में है ।
10	जुलाई, 1994 में भारत सरकार द्वारा अनुमोदित वर्तमान भाव संरचना में ग्राउंड रेंट प्रति वर्ष छ: श्रेणियों में आते हैं । केपीटी ने अब पट्टा दर 12 श्रेणियों में प्रस्तावित किया है । इसके कारण पर विस्तार से चर्चा की जाए ।	1994 में सरकार द्वारा अनुमोदित की गई श्रेणियां काफी बड़ी थीं और उसमें बड़े भूभाग समाहित थे जिससे भूमि का सही भूमि मूल्य परिलक्षित नहीं होता था यहाँ तक की उन श्रेणियों में भी । विभिन्न स्थानों के लिए अधिक वास्तविक तथा विशिष्ट भाव लगाने हेतु 1994 में सरकार द्वारा अनुमोदित श्रेणियों की पहुँच,

		मार्गसुगमता तथा हाइवे/रोड से दूरी के आधार पर श्रेणियों को पुनः उप-श्रेणियों में बाँट दिया गया है।
11	मूल्यांकक के रिपोर्ट का टेबल-। स्टैप ड्यूटी के संग्रहण हेतु गुजरात सरकार द्वारा "अधतन उपलब्ध" जंत्री भाव उल्लेख करता है। जिस अवधि के लिए ये दर लागू हैं इनका इसमें उल्लेख नहीं है।	मूल्यांकक रिपोर्ट में दर्शाए गए जंत्री दर वर्ष 2006 के बाद के हैं।
12	मूल्यांकन रिपोर्ट का टेबल IV 2005 में की गई नीलामी के दौरान टैक फार्म लैंड के लिए प्राप्त बोली का औसत प्रस्तुत करता है। यह औसत कैसे प्राप्त किया गया है कृपया विस्तार में बताएं।	मूल्यांकक रिपोर्ट के टेबल IV में परिकलित 2005 का औसत दर कुल कॉलम का परिणाम है। "कुल मूल्य" 17 प्लॉट्स के कुल एरिया से विभाजित किया गया है।
13	<p>(क) केपीटी द्वारा 2005 में केवल तीन प्लॉटों के लिए बोलियां प्राप्त हुई थी एनएच-8 से लगाकर तथा टैक फार्म लैंड में 17 प्लॉट के लिए। इन दरों को मूल दर मानकर मूल्यांकक ने कांडला लैंड के पूरे पार्सल के लिए वर्ष 1990 से 2009 तक के लिए बाजार भाव का परिणाम निकाला है। केपीटी की विशेष टिप्पणी को कांडला लैंड के पूरे पार्सल का बाजार भाव निश्चित करने में मूल्यांकक द्वारा अपनाई गई प्रणाली पर निवेदन किया गया है।</p> <p>(ख) जबकि मूल्यांकक द्वारा लगाई गई बाजार की कीमत मुख्य रूप से 2005 की नीलामी में केपीटी द्वारा प्राप्त बोलियों के आधार पर है, केपीटी से अनुरोध किया गया है कि वह आधार बताए जिस पर 2005 में की गई नीलामी में अप्रक्रिट दर निश्चित किए गए थे।</p> <p>(ग) 2005 में की गई नीलामी में उद्धृत किए गए किश्तों में बड़े पैमाने पर भिन्नता दिखाई देती है। केपीटी द्वारा उसके कारणों का विश्लेषण किया जाना चाहिए और हमें बताया जाना चाहिए।</p> <p>(घ) केपीटी से अनुरोध है कि वह पुष्टि करें कि 2005 के बाद कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p>(इ) पोर्ट यह भी स्पष्ट करे कि 2005 में किस प्रकार नीलामी कराई गई थी</p>	<p>भूमि मूल्यांकन समिति ने मार्च, 2004 में दिए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों के सभी पहलुओं पर विचार किया। इन तथ्यों को देखते हुए कि राज्य सरकार के परिकलन (जंत्री) में कांडला भूमि का भाव बहुत कम है और पिछले तीन वर्षों के दौरान कांडला भूमि में कोई कार्यानिष्ठादान नहीं हुआ है, समिति इस निष्कर्ष पर पहुँची है कि वर्तमान बाजार भाव प्राप्त करने के लिए कोई और पद्धति/मार्ग नहीं है। इसलिए समिति ने निर्णय किया है कि अंतिम नीलामी (2005 की) के आधार पर अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा लगाए गए भाव और भूमि मूल्यांकक द्वारा अपनायी गई प्रणाली समीचीन है। इन कारकों पर विचार करते हुए बोर्ड ने यह भी अनुमति दी है कि मूल्यांकक द्वारा लगाए गए भाव को संस्तुति दी जाए तथा अनुमोदन हेतु टीएमपी को भेजा जाए।</p>

	जिससे 1999-2009 की अवधि के लिए बाजार मूल्य निर्धारित करने में उत्कृष्ट रूप से बल मिला ।	
14	मूल भाव प्राप्त करने के लिए मूल्यांकक ने 2005 की नीलामी में लगाई गई सर्वोच्च बोली में 15% की छूट दी थी । बाजार मूल्य प्राप्त करने के लिए बोली राशि में छूट देने संबंधी केपीटी की विशेष टिप्पणी को मान लिया गया है ।	कृपया उपरोक्त क्रम संख्या 13 देखें ।
15	लैंड पार्सल के बाजार भाव तक पहुँचने के लिए मूल्यांकक ने 2005 के नीलामी डाटा को आधार भाव के रूप में माना है और कुछ कारकों के लिए खास महत्व देते हुए एक व्यापक तालिका की प्राप्ति को आधार मानकर विचार किया है जैसे गुजरात में रियल स्टेट कारोबार (5%) कच्छ जिला में लगाई गई औद्योगिक ईकाइयों की संख्या (10%) कच्छ जिला में औद्योगिक निवेश (12%) कच्छ जिला की जनसंख्या वृद्धि (3%) कांडला पोर्ट द्वारा यातायात नियंत्रण (13%) कांडला पोर्ट की कुल आय (12%) भारत की जी.डी.पी.विकास दर (15%) और गुजरात की जी.डी.पी.विकास दर (30%) । केपीटी से अनुरोध है कि अपनी विशिष्ट टिप्पणी दें कि इसमें दिए गए विस्तृत विवरण के अनुसार मूल्यांकक द्वारा एक सामान्य इंडेक्स पर पहुँचने की प्रणाली क्या है ।	कृपया उपरोक्त क्रम संख्या 13 देखें ।
16	बाजार भाव निश्चित करते समय भूमि मूल्यांकक ने मार्ग सुगमता के लिए (10% ज्यादा कार्नर प्लाट के लिए) टोपोग्राफी (घटाएं 15%) अविकसित प्लॉट के लिए) आकार (घटाएं 15% अनियमित आकारों के लिए) तथा प्रयोग (25% जोड़, वाणिज्यिक संभावना रखने वाले प्लॉट तथा 10% घटाएं आवासीय उद्देश्य के लिए भूमि पर विचार किया गया है । भूमि मूल्यांकक द्वारा अपनाई गई प्रणाली पर केपीटी की विशेष टिप्पणी चाहिए ।	कृपया उपरोक्त क्रम संख्या 13 देखें ।

17	गांधीधाम टाउनशिप भूमि के भाव संरचना के संशोधन हेतु उसी मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत किए गए रिपोर्ट के पैरा 10.14 में उसने बताया है कि मूल्यांकन का प्रयोग डाटा, सूचना आदि पर आधारित है जो बाजार से संग्रहित किया गया है और उसमें खुले बाजार की शर्त परिलक्षित होती है जो तकनीकी/तार्किक विश्लेषण पर आधारित है । उसने इसमें यह भी बताया है कि पट्टा दर तय करने के लिए एक विशेष भूमि मूल्य नीति (छूट/किश्त) प्रस्तुत की जा सकती है जो अन्य कारकों पर विचार करने के बाद हो सकती है जैसे सोसियो इकोनामिक कारक जिसका प्रभाव कार्ग व्यापार पर पड़ता है, अन्य पोर्ट से प्रतिस्पर्धा, इकोनामी आदि के अन्य पहलुओं पर भूमि मूल्य के प्रभाव। कांडला भूमि की दर संरचना पर अपने वर्तमान रिपोर्ट में न तो भूमि मूल्यांकक ने और न ही केपीटी ने अपने प्रस्ताव में किसी विशेष भूमि मूल्य नीति पर विचार किया है । केपीटी से यह पुष्टि करने का अनुरोध है कि इसमें बताए गए अन्य पहलू कोई सार्थक प्रभाव नहीं डालेंगे, कांडला भूमि के बाजार मूल्य पर पहुँचने के दौरान ।	कृपया उपरोक्त क्रम संख्या 13 देखें ।
18	केपीटी से यह भी अनुरोध है कि दरों का एक इफ्ट स्केल प्रस्तुत करें जिसमें कांडला भूमि के आबंटन के लिए इससे संलग्न शर्तें शामिल हों ।	प्रस्तुत नहीं किया गया है ।

6.1 कांडला पोर्ट ट्रस्ट में 29 जुलाई, 2010 को एक संयुक्त सुनवाई हुई थी । केपीटी और संबंधित प्रयोग कर्त्ताओं ने अपना पक्ष प्रस्तुत किया । संयुक्त सुनवाई में केपीटी सहमत हुई कि संबंधित प्रयोग कर्त्ताओं की एक बैठक बुलाएगा और इस प्राधिकरण को उसकी रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा ।

6.2 केपीटी को निम्नलिखित विवरण देने के लिए भी कहा गया :

- (क) जोन के अनुसार/सेक्टर के अनुसार जंत्री दरों की तुलनात्मक स्थिति तथा प्रत्येक तीन समय की अवधि के लिए प्रस्तावित दरें जिसके लिए संशोधन की जरूरत है ।
- (ख) पोर्ट, की गई कार्रवाई की जानकारी दे जैसा कि संयुक्त सुनवाई के समय यह सहमति हुई थी कि संबंधित प्रयोगकर्त्ताओं के साथ एक बैठक की जाएगी ।

7. संयुक्त सुनवाई के बाद कांडला लिकिवड टैक टर्मिनल एसोसिएशन (केएलटीए)ने केपीटी के प्रस्ताव पर अपने पत्र दिनांक 29 जुलाई,2010 तथा 6 जनवरी,2011 द्वारा अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की । केपीटी ने दोनों ही पत्रों के लिए अपनी टिप्पणी दे दी है ।

8. 4 दिसंबर,2004 को केपीटी ने विभिन्न पोर्ट प्रयोगकर्ताओं के साथ हुई बातचीत के सारांश की एक प्रति प्रस्तुत की जो कांडला भूमि के दर संरचना के संशोधन के संबंध में था ।

9. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही के रेकार्ड इस प्राधिकरण के कार्यालय में उपलब्ध हैं । प्राप्त टिप्पणियों के उद्धरण तथा संबंधित पक्षों द्वारा किए गए तर्क अलग से संबंधित पक्षों को भेज दिए जाएंगे । ये विवरण हमारे वेबसाइट एचटीटीपी://टेरिफएथरिटी.गव.इन पर भी उपलब्ध हैं ।

10. मामले की कार्यवाही के दौरान इकट्ठी की गई सूचना और प्रयोगकर्ता से प्राप्त टिप्पणियां और संयुक्त सुनवाई पर समर्पण का विचार करते हुए निम्नलिखित मुद्दे प्रकट होते हैं:

(i) छ: श्रेणियों के अंतर्गत कांडला भूमि के लिए वर्तमान दरें जुलाई 1994 में भारत सरकार द्वारा अनुमोदित की गई थी ।

कांडला भूमि के लिए 1994 में अनुमोदित दरें 5 वर्षों के लिए लागू थी और जुलाई,1999 में संशोधन होना था । केपीटी ने इस प्राधिकरण के पास एक अधूरा प्रस्ताव 1998-99 में भेजा था । यह प्राधिकरण अपने आदेश दिनांक 23 मार्च,1999 द्वारा, तथापि, मामले को बंद कर दिया और पोर्ट को निर्देश दिया कि अतिरिक्त सूचना एकत्र करने के बाद भूमि का वर्गीकरण करें और इसके आबंटन के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए इसका पुनः वर्गीकरण करें । नौ वर्ष बीत जाने के बाद भी जब पोर्ट से कोई प्रस्ताव नहीं आ रहा था, गांधीधाम टाउनशिप लैंड के दर संशोधन के लिए केपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदन देते समय इस प्राधिकरण ने आदेश संख्या टीएएमपी/9/2006-केपीटी दिनांक 22 अप्रैल,2008 के पैरा 12(xi) में केपीटी को निर्देश दिया कि वह कांडला भूमि के लिए एक उपयुक्त संशोधन प्रस्ताव बनाए, यह इसके पृष्ठपट में है, पोर्ट ने 19 अप्रैल,2010 को अपने कांडला भूमि के भाव संरचना के संशोधन के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया ।

(ii) पोर्ट ट्रस्ट की भूमि के लिए पट्टा भाड़ा निश्चित करने के उद्देश्य से यह प्राधिकरण मार्च,2005 में सरकार द्वारा जारी शुल्क दिशानिर्देशों की धारा 8 के अनुसार सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भूमि नीति निर्देशों का पालन करने के लिए अधिदेशाधीन है। प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों के भूमि व जल व्यवस्थापन पर मार्च,2004 में सरकार द्वारा घोषित नीति में स्पष्ट रूप से पोर्ट भूमि की बाजार मूल्य तथा पट्टा भाड़ा निश्चित करने के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया का उल्लेख है । भूमि का बाजार मूल्य किसी या सभी पहलुओं पर विचार करते हुए निश्चित किया जा सकता है जैसे : (i) राज्य सरकार का परिकलित मूल्य , (ii) पोर्ट के समीप भूमि के लिए पिछले तीन वर्षों में किए गए वास्तविक संबंधित व्यवहार का औसत दर प्रति वर्ष 2% की वृद्धि के साथ, (iii) समान व्यवहार के लिए पोर्ट भूमि का उच्चतर स्वीकृत निविदा मूल्य, (iv) किसी अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा बताया गया दर तथा (v) कोई अन्य संबद्ध पहलू जिसकी पोर्ट द्वारा पहचान की जा सकती हो । पट्टा भाड़ा भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर निश्चित किया जाना चाहिए और ऐसे समय तक 2% प्रति वर्ष की दर से बढ़ाया जाना चाहिए जब तक इस प्राधिकरण की अनुमति से दर संशोधित नहीं हो जाता है ।

(iii) भूमि के बाजार मूल्य और एसओआर को निश्चित करने के लिए सरकार के दिशानिर्देशों के अनुरूप केपीटी द्वारा गठित भाव संशोधन समिति पोर्ट के अध्यक्ष की अध्यक्षता में बनी और इसमें गुजरात सरकार के प्रतिनिधि के रूप में उप जिलाधीश अंजार को शामिल किया गया है। अपनी पहली बैठक में समिति ने कांडला भूमि के बाजार भाव और दरों की अनुसूची निर्धारित करने के लिए एक अनुमोदित मूल्यांकक नियुक्त करने का निर्णय लिया। तदनुसार, केपीटी ने जून, 2009 में मूल्यांकन कार्य एक अनुमोदित भूमि मूल्यांकक मेसर्स आर.बी.शाह एण्ड एसोसिएट्स को सौंप दिया।

(iv) (क) मूल्यांकक ने 19 जनवरी, 2010 को कांडला भूमि के लिए अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की। उसमें बताया गया है कि मूल्यांकक ने कांडला भूमि के मूल्यांकन के लिए बाजार अभिगम का मार्ग अपनाया। मूल्यांकक के अनुसार बाजार अभिगम मूल्य के लिए एक प्रतिस्पर्धात्मक पहुँच है जो समान बिक्री या पर्याय परिसंपत्तियों की बिक्री तथा संबद्ध बाजार डाटा पर विचार करता है और प्रतिस्पर्धा के साथ प्रक्रियाओं द्वारा अनुमानित मूल्य का निर्धारण करता है। व्यक्तिगत संपत्ति या व्यक्तिगत संपत्ति में मालिकाना हित को अनुमानित करने के लिए यह एक सामान्य मार्ग है जिसमें एक या ज्यादा प्रणालियों का प्रयोग किया जाता है जो समान संपत्तियों की तुलना या समान संपत्तियों के मालिकाना हित में होता है। यह द्रष्टव्य है कि 2004 का भूमि नीति दिशानिर्देश भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण की पहचान भूमि मूल्यांककों को शामिल करके करता है परन्तु ऐसे मूल्यांककों द्वारा अपनाई गई किसी विशिष्ट प्रणाली को नहीं अपनाता है।

(ख) भूमि मूल्यांकक का कहना है कि उसने विभिन्न स्रोतों से भूमि दर एकत्र किया और उसका विश्लेषण किया है जिसमें स्टैंप ड्यूटी संग्रहण के लिए राज्य सरकार द्वारा बनाई गई "जंत्री रेट" भी शामिल है। पट्टा भाड़ा के संग्रहण के लिए कांडला पोर्ट ट्रस्ट द्वारा बनाया गया "डी.सी.रेट" है (जो केपीटी द्वारा नए प्लॉट की नीलामी के लिए भी आधार मूल्य के रूप में प्रयुक्त होता है)। इसमें केपीटी द्वारा नीलामी के लिए नवीनतम उपलब्ध नीलामी दर तथा / या उच्चतर बोली आदि शामिल हैं। उसने यह भी बताया है कि भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय अन्य पहलुओं पर भी ज्यादा जोर दिया गया है जैसे, स्थान, प्लॉट से लगे हुए रोड की चौड़ाई, केपीटी द्वारा विशेष रूप से बताए गए पूर्वनिरूपित अनुमति योग्य प्रयोग आदि।

(ग) मूल्यांकक ने बताया है कि वर्ष 2005 में केपीटी द्वारा नीलामी के दौरान प्राप्त बोलियों में "जंत्री रेट" में तथा "डी.सी.रेट" में काफी असमानताएं हैं। उसके अनुसार 2005 में प्राप्त बोलियां वास्तविक

निष्पादन हैं जो स्थान ले चुकी हैं और वे वास्तव में बाजार शर्तों/व्यवहार को परिलक्षित करती हैं। विश्लेषण के लिए मूल्यांकक द्वारा विचार किया गया दर उच्चतर बोली मूल्य है जो नीलामी में प्राप्त हुआ है। उसके अनुसार नीलामी से प्राप्त उच्चतर बोली मूल्य वास्तविक बाजार परिदृश्य को प्रदर्शित नहीं कर सकती जैसा कि यह विशेष व्यक्ति के मूल्य/हित को प्रदर्शित करती है और इसलिए बाजार मूल्य के रूप में इस पर विचार नहीं किया जा सकता है। इसलिए उसने मूल्यांकन व्यवहार के उद्देश्य के लिए आधार दर पर विचार हेतु उच्चतर बोली मूल्य पर 15% की औसत छूट का विचार किया है। जबकि नीलामी डाटा केवल एक श्रेणी के लिए उपलब्ध था, लैंड पार्सल के अन्य श्रेणी के लिए मूल दर पर मूल्यांकक द्वारा उनके स्थान, प्रयोग आदि पर विचार करते हुए अनुमान लगाया गया है। अनुमान का यह ढंग यानी बहुत से अन्य लैंड पार्सल की श्रेणी के बाजार मूल्य को प्राप्त करने में जो अकेले श्रेणी के नीलामी डाटा से प्राप्त के आधार पर है, तथा जिसपर 15% का छूट कारक लागू है, उसे समिति ने तथा कांडला पोर्ट ट्रस्ट के न्यासी बोर्ड ने स्वीकार कर लिया है।

- (घ) भूमि मूल्यांकक के अनुसार मूल्यांकन विश्लेषण बाजार पर्यवेक्षण विभिन्न सरकारी अधिकारियों से प्राप्त डाटा एवं सूचनाओं, अन्य स्वतंत्र एजेंसियों पर आधारित है तथा इस अनुमान पर भी आधारित है कि परिसम्पत्तियों का वर्तमान प्रयोग उच्चतर तथा सबसे अच्छा है।
- (इ) भूमि मूल्यांकन प्रतिवेदित रूप में नमूना के आधार पर किया गया है और भूमि के व्यक्तिगत पार्सल का सत्यापन नहीं हुआ है। मूल्यांकक ने बताया है कि उसके द्वारा किया गया समूह मूल्यांकन किसी विशेष प्लॉट के लिए सही और ठीक मूल्य प्रदर्शित नहीं कर सकता है तथा उसके द्वारा लगाए गए दिशानिर्देश दर से ज्यादा या कम हो सकता है। पुराने कांडला (रेलवे साईडिंग और मेसर्स इफको तथा आईओसीएल के बीच) पर स्थित टैंक फार्म की भूमि का मूल्यांकन केपीटी के अन्य लैंड पार्सल से अलग किया गया है जैसा कि टैंक फार्म की कुछ विशेषताएं/सुविधाएं जैसे पोर्ट के तेल के लिए पाइपलाईन, सीआईएसएफ सुरक्षा आदि हैं।
- (च) मूल्यांकक ने अपने रिपोर्ट में बताया है कि कांडला पोर्ट ट्रस्ट के पास स्थित भूमि कुछ खास और विशेष है तुलना में केपीटी के बाहर की भूमि के। उसके अनुसार केपीटी की भूमि का मूल्य पोर्ट के कार्य निष्पादन, पोर्ट की गतिविधियों, पोर्ट की विशेषताओं तथा राज्य एवं देश के आर्थिक विकास से पूरी तरह प्रभावित है। उसकी राय में, साधारण रियल इस्टेट मार्केट भी केपीटी की भूमि के मूल्य पर कुछ प्रभाव डालेगा। कारक जैसे केपीटी द्वारा संचालित ट्रेफिक, केपीटी

द्वारा उत्पन्न राजस्व, कच्छ जिला में विकसित औद्योगिक ईकाइयों की संख्या जिला में औद्योगिक निवेश, जिला की जनसंख्या वृद्धि, भारत की जी.डी.पी.विकास दर, गुजरात की जी.डी.पी. विकास दर तथा वर्ष 1990 से 2009 के दौरान क्षेत्र के चारों तरफ रीयल इस्टेट मार्केट व्यवहार को कांडला पोर्ट ट्रस्ट की भूमि के बाजार भाव को अनुमानित करने के लिए मूल्यांकक द्वारा विचार किया गया है। जबकि इन पहलुओं को माप की विभिन्न ईकाइयों में रेकार्ड किया गया है, तुलना के लिए उन्हें सामान्य मंच पर लाने के उद्देश्य से मूल्यांकक ने 1990-2009 के दौरान झुकाव का पता लगाने के लिए संबद्ध डाटा को प्रतिशत में बदलने का दावा किया है जिससे व्यक्तिगत इंडेक्स को खास बजन दिया गया है। सामान्य इंडेक्स को अनुमानित करने के लिए उसने जोर दिया है (i) गुजरात में रीयल इस्टेट व्यवहार के लिए 5% (ii) कच्छ जिला में स्थापित औद्योगिक ईकाइयों की संख्या के लिए 10% (iii) कच्छ जिला में औद्योगिक निवेश के लिए 12% (iv) कच्छ जिला की जनसंख्या वृद्धि के लिए 3% (v) कांडला पोर्ट द्वारा ट्रैफिक संचालन को 13% (vi) कांडला पोर्ट ट्रस्ट के कुल आय (प्रचालन व अप्रचालन) को 12% (vii) जीडीपी विकास दर (भारत) को 15% तथा (viii) जीडीपी विकास दर (गुजरात) को 30%। उपरोक्त पहलुओं के आधार पर मूल्यांकक ने वर्ष 2005 को आधार मानकर एक स्वतंत्र उत्पन्न इंडेक्स बनाया है और कांडला भूमि का बाजार भाव वर्ष 1990-2009 के लिए अनुमानित किया गया है। वर्ष 2005 को आधार वर्ष मानकर मूल्यांकक द्वारा निर्धारित किया गया स्वतंत्र उत्पन्न इंडेक्स तथा ऊपर बताए गए अनेक कारकों हेतु अनेक भारों का दर संशोधन समिति एवं कांडला पोर्ट ट्रस्ट के न्यासी बोर्ड द्वारा स्वीकार कर लिया गया है।

(छ) भारत सरकार द्वारा अनुमोदित वर्तमान दरसंरचना में सतह भाड़े के दर प्रति वर्ष छ: श्रेणियों में आते हैं जैसाकि सब पैरा (i) में ऊपर विस्तार से बताया गया है। वर्ष 2005 के लिए उपलब्ध नीलामी डाटा को लेते हुए जैसाकि मूल दर और उत्पन्न इंडेक्स से प्राप्त जो उपरोक्त (एफ) के उप पैरा में विस्तार से बताया गया है तथा लैंड पार्सल के स्थान एवं प्रयोग को ध्यान में रखते हुए मूल्यांकक ने केपीटी के लैंड पार्सल के बाजार मूल्य को प्राप्त किया है जो 01 जनवरी, 2009 को वर्तमान छ: श्रेणियों के बदले 12 श्रेणियों में है।

जब अनुरोध किया गया कि 12 श्रेणियों में दर का प्रस्ताव करने के कारण को विस्तार से बताया जाए तो पोर्ट ने उत्तर दिया कि 1994 में सरकार द्वारा अनुमोदित श्रेणियां बहुत विस्तृत थीं और बहुत बड़े क्षेत्र को अपने में समाहित करती थीं और वे उन श्रेणियों में भी भूमि के सही मूल्य को नहीं दर्शाती थीं, विभिन्न स्थानों के लिए अधिक वास्तविक तथा विशेष दर प्राप्त करने के लिए जो उनके पहुँच, मार्ग

सुगमता तथा हाइवे/रोड से दूरी पर आधारित है श्रेणियों को पुनः उप-श्रेणियों में विभाजित किया गया है।

(ज) भूमि मूल्यांकक ने पुष्टि की है कि मूल्यांकन रिपोर्ट बाजार की स्थिति दर्शाती है और संबद्ध सूचना की सामग्री त्रुटि से रहित है।

(झ) भूमि मूल्यांकक ने बताया है कि बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए उसने निम्नलिखित कारकों पर जोर दिया है जेसे मार्गसुगमता (कार्नर प्लॉट के लिए 10% जोड़ें) टोपोग्राफी (अविकसित प्लॉट के लिए 15% घटाएं) आकार (अनियमित आकार के प्लॉट के लिए 15% घटाएं) और प्रयोग के लिए (वाणिज्यिक संभावना के प्लॉट के लिए 25% जोड़ें) एवं आवासीय उद्देश्य के लिए प्रयुक्त भूमि पर 10% घटाएं)

(अ) मूल्यांकक की रिपोर्ट केपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली दर संशोधन समिति और पोर्ट के न्यासी मण्डल ने पूर्ण रूप में स्वीकार कर ली है। समिति और बोर्ड के फैसले पर निर्भर होते हुए तथा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि व्यावसायिक मूल्यांककों द्वारा भूमि मूल्यांकन सरकार के नीति निर्देशों तक पहुँच है, यह प्राधिकरण मूल्यांकक के रिपोर्ट पर आधारित केपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि मूल्यांकन पर विचार करता है।

(ट) भूमि मूल्यांकक के अनुसार मूल्यांकन भी बाजार से एकत्र डाटा, सूचना आदि पर आधारित है और तकनीकी तथा तार्किक विश्लेषण पर आधारित खुले बाजार की शर्त को दर्शाता है। इसलिए उसने कहा है कि निवेश, ठेकेदारी और क्षेत्र के सोशियोइकोनामिक विकास को आर्किट करने के लिए जो भिन्न सोशियोइकोनामिक कारकों पर विचार करके जैसे कार्गो व्यापार पर प्रभाव, अन्य पोर्टों से प्रतिस्पर्धा, इकोनामी आदि के अन्य पहलुओं पर भूमि मूल्य का प्रभाव और राष्ट्र के विकास पर इसके प्रभाव, कांडला क्षेत्र में रोजगार बढ़ाने पर प्रभाव, सार्वजनिक हित से जुड़े अन्य कारक, एक विशेष भूमि मूल्य नीति (छूट/किश्त) प्रस्तुत की जा सकती है। जब पोर्ट से विशेष तौर पर यह पुष्टि करने के लिए अनुरोध किया गया कि कांडला लैण्ड के बाजार मूल्य पर पहुँचने के लिए मूल्यांकक द्वारा बताए गए अन्य कारक क्या कोई विशेष प्रभाव डाल सकते हैं, तो केपीटी ने बताया कि भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए सभी कारकों पर विचार किया गया और यह निष्कर्ष निकाला गया कि मूल्यांकक द्वारा निश्चित किया गया बाजार मूल्य ठीक है।

(3) केपीटी द्वारा 2005 में एनएच 8 से लगे केवल 3 प्लॉट के लिए तथा टैक फार्म लैण्ड में सत्रह प्लॉट के लिए बोलियां प्राप्त हुई थीं। जैसा पहले बताया गया है, इन दरों को मूल दर मानते हुए मूल्यांकक ने वर्ष 1990 से 2009 तक के लिए कांडला भूमि के पूरे पार्सल हेतु बाजार भाव का परिणाम निकाला। मूल दर तक पहुँचने के लिए मूल्यांकक ने 2005 की नीलामी में प्राप्त सबसे ऊंची बोली में 15% की छूट दी थी। उसके बाद, लैण्ड पार्सल के बाजार भाव पर पहुँचने के लिए मूल्यांकक ने कारकों के लिए कुछ खास जोर देते हुए मूल दर पर एक व्यापक इंडेक्स प्राप्त किया, जैसे गुजरात में रीयल इस्टेट व्यवहार कच्छ जिला में स्थापित औद्योगिक ईकाइयों की संख्या, कच्छ जिला में औद्योगिक निवेश, कच्छ जिला की जनसंख्या वृद्धि, कांडला पोर्ट द्वारा संचालित ट्रैफिक, कांडला पोर्ट की कुल आय, भारत की जी.डी.पी.विकास दर, उपरोक्त उप-पैरा V(e) में दिया गया गुजरात का विकास दर। इसलिए केपीटी से निवेश टिप्पणी ली गई (i) 2005 में की गई कुछ नीलामी के आधार पर कांडला भूमि के संपूर्ण पार्सल का बाजार मूल्य निर्धारण करने में मूल्यांकक द्वारा अपनाई गई प्रणाली (ii) बोली की राशि में छूट देकर बाजार मूल्य 15% पर पहुँचना (iii) मूल्यांकक द्वारा एक सामान्य इंडेक्स पर पहुँचने की प्रणाली और (iv) मूल्यांकक द्वारा बताए गए अन्य कारक यथा विस्तार से उप-पैरा (v) में उपर दिए गए हैं। उत्तर में केपीटी ने सुस्पष्ट रूप में बताया है कि भूमि मूल्यांकन समिति ने सरकार के भूमि नीति दिशानिर्देशों में बताए गए सभी कारकों पर विचार किया है। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि जब राज्य सरकार के परिकालित (जंत्री) में कांडला भूमि के दर बहुत कम हैं और पिछले तीन वर्षों के दौरान कांडला भूमि में कोई निष्पादन नहीं हुआ है, समिति इस निष्कर्ष पर पहुँची है कि वर्तमान बाजार भाव पाने के लिए कोई अन्य प्रणाली/मार्ग नहीं है। इसलिए समिति ने निर्णय लिया है कि पिछली नीलामी (2005) के आधार पर अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा लगाए गए दर और मूल्यांकक द्वारा अपनाई गई पद्धति ठीक है। केपीटी ने यह भी कहा है कि इन कारकों पर ध्यान देते हुए पोर्ट के न्यासी बोर्ड ने मूल्यांकक द्वारा लगाए गए दरों को संस्तुति देने का अनुमोदन किया है। इस संदर्भ में यह विचारणीय है कि समिति पोर्ट लैण्ड के बाजार भाव को निश्चित करने के लिए उपरोक्त उप-पैरा (iii) में बताए गए किसी या सभी कारकों पर ध्यान देने के लिए शक्ति प्रदत्त है। विभिन्न पहलुओं पर विचार करने तथा भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए पैरामीटर को ध्यान में रखते हुए अनुमोदित भूमि मूल्यांकन द्वारा यथा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य को स्वीकार कर लिया है। सरकार के दिशानिर्देशों में किसी विशेष प्रणाली को वरीयता देने का संकेत नहीं है। सरकार के दिशानिर्देशों में यह भी नहीं बताया गया है कि भूमि के मूल्यांकन के लिए पोर्ट द्वारा नियुक्त मूल्यांकक के दर को किस पद्धति से अपनाया

जाए। इसलिए, यह मान लिया गया है कि केपीटी का न्यासी बोर्ड केपीटी की अध्यक्षता में गठित दर संशोधन समिति की संस्तुतियों के आधार पर और इसमें शामिल गुजरात सरकार के प्रतिनिधि सदस्य (उप जिलाधीश, अंजार) के आधार पर प्रस्तावित दरों के पृष्ठांकन करते समय मूल्यांकन रिपोर्ट से पूरी तरह संतुष्ट हैं। केपीटी द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट पर भरोसा करते हुए और कांडला पोर्ट ट्रस्ट के न्यासी बोर्ड के फैसले पर निर्भर होते हुए यह प्राधिकरण पोर्ट द्वारा अनुमोदित बाजार मूल्य 6% के सेक्टर के अनुसार पट्टा भाड़ा का अनुमोदन प्रदान करता है जो क्रमशः उपरोक्त पैरा 3.3 के अन्तर्गत तालिका के कालम संख्या (4), (6) और (8) में अवधि (i) जुलाई, 1999 से 31 दिसंबर, 2003 (ii) 01 जनवरी, 2004 से 31 दिसंबर, 2008 और (iii) 01 जनवरी, 2009 से 31 दिसंबर, 2013 तक अनुमोदित किया गया है।

(vii) (क) इंडियन फार्मर्स फर्टिलाइजर को.आपरेटिव लिमिटेड (इफको) ने बिना किसी उद्धर संशोधन के पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद भी वर्तमान पट्टा दर को चालू रखने के लिए निवेदन किया है, उनके अनुसार नयी दर नये पट्टाधारकों पर लागू होना चाहिए इफको पर नहीं। कांडला लिविंग टैक टर्मिनल एसोशिइसन (केएलटीटीए) ने भी इफको की तरह वैसा ही निवेदन किया और आगे कहा है कि कोचिन पोर्ट ट्रस्ट के मामले में केरल हाई कोर्ट के आदेश पर आधारित वार्षिक वृद्धि मूल भाड़े पर होना चाहिए न कि संचित आधार पर। फूड कार्पोरेशन आफ इंडिया (एफसीआई) ने गांधीधाम भूमि के मामले में इस प्राधिकरण के 2008 के आदेश का उद्धरण देते हुए प्रस्तावित दरों की वृद्धि में छूट की मांग की है। गांधीधाम घेम्बर आफ कार्मर्स एण्ड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने बताया है कि केपीटी ने गुजरात के माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष स्थानान्तरण शुल्क लगाने का जिक्र अपने इस प्रस्ताव में नहीं किया है। जीसीसीआई के अनुसार केपीटी ने इस प्राधिकरण के समक्ष दर संशोधन का प्रस्ताव नहीं रखा होगा क्योंकि स्थानान्तरण शुल्क मामला टाउनशिप लैंड के लिए सीधे तौर पर एसओआर से जुड़ा है।

(ख) इफको के विवाद के संदर्भ में पोर्ट ने बताया है कि इसके साथ किये गये करार में नवीनीकरण की धारा शामिल है जो समाप्ति की शर्त पर है, ऐसे नियम व शर्तों पर अगले तीस वर्षों की अवधि के लिए नवीनीकरण के माध्यम से पट्टाधारी को उसके विकल्प पर एक नया पट्टा मंजूर किया जाना चाहिए जिससे पट्टाकर्ता अपने पूर्ण स्वनिर्णय से निश्चित कर सके

। इस संदर्भ में यह बताना प्रासंगिक है कि मार्च, 2004 में सरकार द्वारा पांच वर्षों में एक बार आधार दर के संशोधन के लिए जारी दिशानिर्देश निर्धारित करते हैं । इसलिए बिना किसी उर्ध्व संशोधन के पट्टा अवधि को समाप्ति पर भी पट्टा भाड़ा के वर्तमान दर को चालू रखने के लिए इफको और केएलटीए का अनुरोध स्वीकार नहीं किया जा सकता है जैसाकि अभी-अभी पोर्ट ने कहा है । केपीटी ने सूचित किया है कि एफसीआई को आबंटित भूमि लीव एण्ड लाइसेंस के आधार पर केवल ग्यारह महीने के लिए दी गई है और प्रत्येक नवीनीकरण को ताजा आबंटन माना जाना चाहिए । यह स्पष्ट किया गया है एसओआर में बताए जाने वाले दर उच्चतम स्तर के हैं । अनुमोदित संशोधित दर बने रहे पट्टा करारों में मान्य नियत कालिक दर संशोधन के अनुसार वर्तमान पट्टों पर लागू होने हैं ।

(ग) जीसीसीआई ने बताया है कि स्थानान्तरण शुल्क मामला सीधे तौर पर टाउनशिप लैंड के लिए एसओआर से संबंधित है । केपीटी ने इस मुद्दे पर कहा है कि यहाँ उठाया गया प्रस्ताव कांडला भूमि से संबद्ध है न कि गांधीधाम टाउन शिप लैंड से । तथापि, इस संबंध में यह स्पष्ट किया गया है कि मेजर पोर्ट के लिए सरकार की भूमि नीति के अनुसार, इसमें दी गई शर्तों को पूरा करने पर, पट्टाधारी को पट्टा स्थानान्तरित करने की अनुमति दी जा सकती है (पट्टे अप्रॉन्ट बेसिस के मामले में मंजूर किए गए हों) वर्तमान अप्रॉन्ट किश्त तथा मूल अप्रॉन्ट किश्त के बीच के अन्तर के 50% के बराबर पोर्ट को शुल्क के भुगतान पर, शेष पट्टा अवधि के लिए भारित । वार्षिक पट्टा भाड़ा के आधार पर मूल रूप से मंजूर पट्टों के मामले में उपरोक्त बताए गए शुल्कों के अलावा, सरकारी भूमि नीति के अनुसार अप्रॉन्ट प्रीमियम के भुगतान पर स्थानान्तरण की अनुमति दी जा सकती है, सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिभावी एसओआर/दरों के अनुरूप शेष अवधि के लिए नीति दस्तावेज में निर्धारित एनपीवी के समान पट्टा भाड़ा की गणना की गई है । फिर भी, स्थानान्तरण शुल्क के मुद्दे पर इस प्राधिकरण ने पहले ही केस संख्या टीएएमपी/10/2000-जन के अन्तर्गत आदेश दिनांक 4 फरवरी, 2000 तथा 31 अगस्त, 2000 में स्पष्ट कर दिया है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 में विशिष्ट प्रावधान के बिना मेजर पोर्ट द्वारा पट्टा स्थानान्तरण शुल्क/गिरवी शुल्क की उगाही का अनुमोदन करने के लिए अधिकृत नहीं है । आदेश दिनांक 31 अगस्त, 2000 में यह भी स्पष्ट कर दिया गया है कि टीएएमपी ऐसे उगाही को अनुमोदन न देने के लिए प्राधिकृत

नहीं है और सरकार की नीति दिशानिर्देशों के अनुसार पोर्ट ट्रस्ट इस मामले में स्वयं निर्णय ले सकते हैं।

(viii) केपीटी ने पूर्वप्रभावी रूप से संशोधित दरों की स्वीकृति जुलाई, 1999 से ले ली है। एक उठाए गए प्रश्न पर कि क्या पट्टाधारी के साथ पट्टा करार में ऐसी कोई शर्त है जो पट्टा भाड़ा के पूर्व प्रभावी संशोधनों के लिए अनुमति देता है? पोर्ट ने पुष्टि की है कि ऐसे संशोधनों के लिए प्रावधान है। यह भी बताना जरुरी है कि 2004 में सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों में यह अपेक्षा की गई है कि आधार दर का संशोधन पांच वर्षों में एक बार किया जाए। पहले सरकार के दिशानिर्देश दरों के संशोधन के लिए 5 वर्ष की अवधि का पालन करते थे। इस संबंध में सरकार के स्पष्ट दिशानिर्देशों को ध्यान में रखते हुए और दरों के पूर्व-प्रभावी संशोधन के लिए केपीटी द्वारा पट्टा करार को मान्यता प्रदान करते हुए यह प्राधिकरण जुलाई, 1999 से कांडला भूमि के संबंध में दरों के पूर्वप्रभावी संशोधन हेतु केपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार करता है जैसाकि उपरोक्त पैरा 3.3 में विस्तार से बताया गया है।

(ix) सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार निर्धारित पट्टा भाड़ा 24 फरवरी, 2004 तक 5% के स्वतः वार्षिक वृद्धि के आधार पर है और उसके बाद 2% के। यद्यपि विशेष रूप से अनुरोध करने पर केपीटी ने केपीटी लैंड के भाड़े के दरों को लागू करने के लिए किसी शर्त का प्रस्ताव नहीं किया है। मेजर पोर्टों के लिए भूमि नीति पट्टा / लाइसेंस शुल्क कार्यान्वयन के संबंध में स्पष्ट दिशानिर्देश निर्धारित करता है। संशोधित दरों का अनुमोदन लेते समय एक सामान्य नोट भी शामिल किया गया है, इस प्रभाव के लिए कि अन्य सभी शर्तें जो पट्टा भाड़े पर लागू होती हैं, वे नौवहन मंत्रालय के समय-समय पर संशोधनों द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार होंगे।

II. परिणामस्वरूप तथा ऊपर दिए गए कारणों के लिए और सामूहिक मत के आधार पर केपीटी से संबंधित कांडला भूमि के पट्टे हेतु वर्तमान पट्टादार के प्रतिस्थापन का इसके साथ संलग्न अनुलग्नक के अनुसार संशोधित दरों को यह प्राधिकरण अनुमति प्रदान करता है।

अनुलग्नक

कांडला पोर्ट ट्रस्ट से संबंधित कांडला भूमि के पद्टे के लिए पट्टा दर

क्र. सं.	श्रेणी का विवरण	जुलाई, 1993 को प्रति वर्ष प्रति वर्ग मीटर पट्टा भाड़ा (रु.)	01 जनवरी, 2004 को प्रति वर्ष प्रति वर्ग मीटर पट्टा भाड़ा (रु.)	01 जनवरी, 2009 को प्रति वर्ष प्रति वर्ग मीटर पट्टा भाड़ा (रु.)
क	पानी के सामने की भूमि तथा किनारे से आधा मील तक यानी कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	41.40	53.40	110.40
बी	क्रीक के किनारे से आधा मील के अंदर की भूमि जिसके सामने पानी नहीं है।			
ख1	मुख्य मार्ग से लगे हुए प्लॉट	33.60	43.20	89.40
ख2	आंतरिक मार्गों पर स्थित प्लॉट	30.00	39.00	80.40
ग	क्रीक के किनारे से आधा मील की दूरी की भूमि			
ग1	मुख्य मार्ग से लगे प्लॉट	30.00	39.00	80.40
ग2	अन्य प्लॉट	24.60	31.20	64.80
घ	बंदर एरिया के बाहर तथा पश्चिमी द्वार दोनों के बाहर की भूमि यथा नेशनल हाईवे के उत्तर तथा दक्षिण की भूमि			
घ1	एनएच-८ए से सीधे लगी भूमि	37.80	48.60	100.20
घ2	एनएच-८ए के समानांतर दूसरे 30 मीटर से लगे हुए प्लॉट	33.60	43.20	89.40
घ3	एनएच-८ए के समानांतर दूसरे 30 मीटर से लगे हुए प्लॉट	32.40	41.40	85.20
इ	डॉक के अंदर की भूमि	67.80	87.60	180.60
च	कांडला क्री ट्रेड जोन की तरफ जाने वाली रेलवे किनारे की पश्चिमी भूमि तथा रेलवे लाइन के पार की भूमि			
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से सेज	37.80	48.60	100.20

साइड पर स्थित भूमि				
च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद की तरफ स्थित भूमि	36.00	46.20	94.80
छ	पुराने कांडला में स्थित लिविंग स्टोरेज टैंक की भूमि जो रेलवे के किनारे है तथा मेसर्स इफको और मेसर्स आईओसीएल (एलपीजी) की तरफ जाती है।	167.40	214.80	442.80

नोट :

- (i) पटा किराया जुलाई 1999 से 24 फरवरी, 2004 की अवधि के लिए प्रति वर्ष 5% (समाधेय) की वृद्धि तथा उसके बाद 2% की वृद्धि का होगा।
- (iii) पटा किराया को निर्धारित करने वाली सभी शर्तें नौवहन मंत्रालय द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुरूप होंगी जिन्हें समय-समय पर सुधारा जा सकता।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 6th May, 2011

No. TAMP/21/2010-KPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trust Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal of Kandla Port Trust for revision of rate structure of Kandla land of Kandla Port Trust as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/21/2010-KPT

The Kandla Port Trust

....

Applicant

ORDER

(Passed on this 25th day of March, 2011)

This case relates to a proposal received from Kandla Port Trust (KPT) for revision of rate structure of the Kandla Land of the Kandla Port Trust.

2. The existing rates for Kandla land of Kandla Port Trust (KPT) under six categories were approved by Government of India in July 1994.

3.1. KPT under letter No. FA/COST/1021 dated 19 April 2010 submitted its proposal for revision of rate structure of its Kandla Land along with valuation report prepared by an approved land valuer.

3.2. The salient features of the proposal are as under:-

- (i). The Kandla lands, mainly comprising submerged lands near the seashore, cover an area of 2,20,416 acres. Kandla Port has also acquired dry land admeasuring 2172 acres at the village of Kidana and Mithirohar area which is known as Kandla Land category.
- (ii). A committee was constituted for fixing market value of land and Schedule of Rates as per clause No.5.3. (i) of the land policy guidelines issued by the Government of India. The Committee was headed by the Chairman, KPT. The

other members were the Deputy Chairman, Chief Engineer, FA & CAO and Secretary of the Port and the Deputy Collector, Anjar representing Government of Gujarat.

- (iii). An approved land valuer was appointed as per clause 5.3(l) (a) (iv) of the land policy guidelines for assessing the market value of the landed estate. He submitted the land valuation report for Kandla land in January 2010.
- (iv). The Committee after going through various aspects and considering the parameters given in the land policy guidelines has accepted the market value of the land as assessed by the approved valuer.
- (v). Since the rates for Kandla land has not been revised from July, 1999, the Port has proposed to fix the rate structure of Kandla land from 5 July 1999.

3.3. The Committee based on the market value assessed by a land valuer has recommended sector wise/ sub-sector wise lease rentals for three consecutive slabs i.e. from July, 1999 to 31 December 2003, 1 January 2004 to 31 December 2008 and 1 January 2009 to 31 December 2013 as shown below:

Sr. No	Description of category	Rate per Sq. Mtrs. (₹)	Lease Rentals @ 6% per Sq. Mtrs. per annum (₹)	Rate per Sq. Mtrs. (₹)	Lease Rentals @ 6% per Sq. Mtrs. per annum (₹)	Rate per Sq. Mtrs. (₹)	Lease Rentals @ 6% per Sq. Mtrs. per annum (₹)
		July, 1999 to 31.12.2003		01.01.2004 to 31.12.2008		01.01.2009 to 31.12.2013	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	690.00	41.40	890.00	53.40	1840.00	110.40
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front						
B1	Plots abutting on main road	560.00	33.60	720.00	43.20	1490.00	89.40
B2	Plots situated on internal roads	500.00	30.00	650.00	39.00	1340.00	80.40
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek						
C1	Plots abutting on main road	500.00	30.00	650.00	39.00	1340.00	80.40
C2	Other plots	410.00	24.60	520.00	31.20	1080.00	64.80
D	Land outside the bundar area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway						
D1	Plots directly abutting on NH-8A	630.00	37.80	810.00	48.60	1670.00	100.20
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	560.00	33.60	720.00	43.20	1490.00	89.40

D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	540.00	32.40	690.00	41.40	1420.00	85.20
E	Land within the docks	1130.00	67.80	1460.00	87.60	3010.00	180.60
F	Land west of railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of railway line						
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	630.00	37.80	810.00	48.60	1670.00	100.20
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	600.00	36.00	770.00	46.20	1580.00	94.80
G	Land of Liquid Storage Tanks situated at Old Kandla; between railway siding and leading to M/s. IFFCO and M/s. IOCL (LPG)	2790.00	167.40	3580.00	214.80	7380.00	442.80

3.4. The Board of Trustees of KPT has also recommended the above market rate / schedule of rates and lease rentals for approval of this Authority.

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal from KPT was forwarded to the concerned user organizations for comments. Their comments as and when received were forwarded to KPT for remarks. KPT has responded to the comments of the user organizations.

5. On a preliminary scrutiny of the proposal it was found that some additional information / clarification from KPT are required. KPT was addressed to furnish the following details vide our letter dated 7 July 2010. On 4 December 2010, KPT furnished its replies. The details called for and the replies received are tabulated below:

Sr. No.	TAMP's Queries	Reply from KPT.												
1	KPT is requested to furnish the location-wise information of the total area of land covered in the port's proposal.	<p>The location wise information is furnished. The area allotted on 30 years lease (in square metres) are as under:-</p> <table> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Area</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(i) Residential</td> <td>61,708</td> </tr> <tr> <td>(ii) Commercial</td> <td>41,39,806</td> </tr> <tr> <td>Salt Land</td> <td>20,313</td> </tr> <tr> <td>(iii) Service</td> <td>14,391</td> </tr> <tr> <td>(iv) Others</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Category	Area	(i) Residential	61,708	(ii) Commercial	41,39,806	Salt Land	20,313	(iii) Service	14,391	(iv) Others	
Category	Area													
(i) Residential	61,708													
(ii) Commercial	41,39,806													
Salt Land	20,313													
(iii) Service	14,391													
(iv) Others														
2	KPT to furnish the cost of land and development cost, if any, incurred subsequently.	The SOR of Kandla Land has been formulated depending upon the distance of the land from waterfront and its location and not as per the usage, hence if the value of the land shown at Sr. No. 1 above is given, it will not represent the cost of the categories mentioned therein but will show the mixed values.												

3	Location-wise details of rates fixed by the State Government of Gujarat for the purpose of stamp duty as applicable on 1 July 1999, 1 January 2004 and 1 January 2009.	The jantri rates in force from 1 April 2008 have been furnished by KPT. A certificate from sub-registrar, Gandhidham to the effect that the earlier rates are not available has been submitted.																								
4	The basic amenities like water, road, lightening, etc provided by KPT at Kandla land and the year wise expenditure incurred thereon.	Land at Kandla is being allotted to the lessees on "as-is-where-is" basis in undeveloped condition. The lessee has to develop / reclaim the land at their own cost.																								
5	KPT has sought approval for revised rentals from 1 July 1999. Kindly confirm that the lease agreements entered into by KPT in the past with lessees contain a clause allowing for retrospective revision of the lease rentals	<p>The lease deeds of the land allotted in Kandla have been formulated on different lines over the years, as per the prevailing Land Policy Guidelines in vogue some of the conditions are as mentioned hereunder:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) "The Ground Rent hereby reserved may at the option of the lessor be revised and refixed at the end of every five years on or after first day of January." b) "The Ground Rent hereby reserved may at the option of the lessor be revised and refixed at the end of every ten years" c) "The annual lease rent shall be revised @ 30% at the option of Lessor every five years from the date of applicability and such decision of Lessor shall be final and binding and not open for any dispute." d) "The Ground Rent hereby reserved may at the option of the lessor be revised and refixed at the end of every seven years" <p>Hence, there are provisions for revision of rents, albeit the tenures may be different, but surely the rates can be revised.</p>																								
6	Kindly furnish the location-wise lease rentals as of 30 June 1999 and the revenue per year collected during 1999 – 2000 to 2009 – 2010 from the Kandla land.	<p>The estate rentals collected during 1999 - 2000 to 2009 – 10 are as under:</p> <table border="1" data-bbox="744 1473 1192 1840"> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>₹. In Crores</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1999 – 2000</td> <td>12.01</td> </tr> <tr> <td>2000 – 2001</td> <td>11.88</td> </tr> <tr> <td>2001 - 2002</td> <td>12.50</td> </tr> <tr> <td>2002 – 2003</td> <td>16.06</td> </tr> <tr> <td>2003 – 2004</td> <td>13.59</td> </tr> <tr> <td>2004 – 2005</td> <td>22.48</td> </tr> <tr> <td>2005 – 2006</td> <td>15.64</td> </tr> <tr> <td>2006 - 2007</td> <td>24.52</td> </tr> <tr> <td>2007 – 2008</td> <td>9.78</td> </tr> <tr> <td>2008 – 2009</td> <td>13.84</td> </tr> <tr> <td>2009 – 2010</td> <td>12.52</td> </tr> </tbody> </table>	Year	₹. In Crores	1999 – 2000	12.01	2000 – 2001	11.88	2001 - 2002	12.50	2002 – 2003	16.06	2003 – 2004	13.59	2004 – 2005	22.48	2005 – 2006	15.64	2006 - 2007	24.52	2007 – 2008	9.78	2008 – 2009	13.84	2009 – 2010	12.52
Year	₹. In Crores																									
1999 – 2000	12.01																									
2000 – 2001	11.88																									
2001 - 2002	12.50																									
2002 – 2003	16.06																									
2003 – 2004	13.59																									
2004 – 2005	22.48																									
2005 – 2006	15.64																									
2006 - 2007	24.52																									
2007 – 2008	9.78																									
2008 – 2009	13.84																									
2009 – 2010	12.52																									
7	The financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed rate structure, location-wise, may be furnished.	As against the rent of ₹.9.69 crores collected at old rates during 2010, the lease rent at the proposed rate would be ₹ 45.64 crores.																								

8	As per Govt. letter dated 8 March 2004 any or all of the following factors can be taken into consideration to determine the market value of the port land: (i) Land value as per State Govt's ready reckoner, (ii) Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) Highest accepted tender of Port land for similar transactions, (iv) Rate arrived at by an approved valuer and (v) Any other relevant factor as may be identified by the port. The rates now proposed by KPT are solely based on the recommendation of a land valuer. KPT is requested to furnish the analysis of the market value assessed by it under all options given in the Government guidelines.	The Land Valuation Committee considered all the factors stipulated in the Land Policy Guidelines of March, 2004. Looking to the facts that the rates of Kandla land in State Govt's ready reckoner (JANTRI) are very low and there are no transactions in Kandla Land during the last three years, the Committee came to the conclusion that there is no other methodology / way to derive present market rates. Hence, the Committee decided that the rates arrived at by the approved valuer based upon the last auction (of 2005) and the methodology adopted by the Land Valuer are in order. Considering these factors the Board has also approved to recommend the rates so arrived at by the valuer to TAMP for approval.
9	The Board vide T.R. No.200 dated 10 March 2010 has interalia resolved to await the decision of the Gujarat High Court for implementing new market price now being recommended for calculation of the transfer fee as the matter is subjudiced. The details in this respect may please be provided for perusal.	The transfer fees for the Kandla land are being governed by the conditions of the Lease Deed i.e. 6 times of lease rentals or Land Policy Guidelines. The matter is pending in Gujarat High Court, is regarding the transfer fees applicable to Gandhidham Township Land
10	In the existing rate structure approved by the Government of India in July 1994, the rates of ground rent per annum fall under six categories. KPT has now proposed lease rates under 12 categories. The reason therefor may please be elaborated.	The categories approved by the Government in 1994 were very broad covering large areas, which did not reflect the correct land value of lands even within those categories. In order to have more realistic and specific rates for different locations, depending upon their approachability, accessibility, distance from the Highways /roads the categories approved by the Government in 1994 have been further divided into sub-categories.
11	Table I of the valuer's report provides the "latest available" jantri rates specified by the Government of Gujarat for collection of stamp duty. The period for which these rates are applicable has not been mentioned therein.	The Jantri rates mentioned in the valuer's report is of the year 2006 onwards.
12	Table IV of the valuation report interalia furnishes the average of the bids received for tank farm land during the auction held in 2005. How this average has been arrived at may be explained.	The average rate of 5005/- calculated in the Table IV of the valuer's report is the result of the total of the col. "total value" divided by the total area of the 17 plots.
13	(a) Bids were received by KPT in 2005 only for three plots abutting NH 8 and seventeen plots in the tank farm land. Considering these rates as the basic rates the valuer has derived the market rates for the entire parcels of Kandla land for the years 1990 to 2009. KPT's	The Land Valuation Committee considered all the factors stipulated in the Land Policy Guidelines of March, 2004. Looking to the facts that the rates of Kandla land in State Govt's ready reckoner (JANTRI) are very low and there are no transactions in Kandla Land during

	<p>specific comments are solicited on the methodology adopted by the valuer in determining the market value of the entire parcels of Kandla land.</p> <p>(b) Since the market value arrived at by the valuer is predominantly based on the bids received by KPT in the auction of 2005, KPT is requested to furnish the basis on which upfront rates were fixed for the auction held in 2005.</p> <p>(c) In the auctions held in 2005 wide variation is visible in the premiums quoted. The reasons therefor have also to be analyzed by KPT and communicated to us.</p> <p>(d) KPT is requested to confirm that no action was held after 2005.</p> <p>(e) Port may also clarify how auction conducted in 2005 would weigh predominantly in determining the market value for the period 1999 to 2009.</p>
14	For arriving out the basic rate, the valuer has discounted the highest bid received in the auction of 2005 by 15 %. KPT's specific comments on discounting the bid amount to arrive at the market value is solicited.
15.	To arrive at the market rates of the land parcels, the valuer has considered the auction data of 2005 as base rate and has applied thereon a generalized index derived by giving certain weightages for factors like real estate behavior in Gujarat (5%), number of industrial units established in Kutch district (10%), industrial investment in Kutch district (12%), population growth of Kutch district (3%), traffic handled by Kandla port (13%), total income of Kandla port (12%), G.D.P growth rate of India (15%) and GDP growth rate of Gujarat (30%). KPT is requested to offer its specific comments on the methodology of arriving at a general index by the valuer as detailed herein.
16.	While determining the market value, the land valuer has considered weightages for the factor of accessibility (plus 10 % for corner plot), topography (minus 15% for not developed plots), shape (minus 15% for plots of irregular shapes), and usage (plus 25 % for plots having commercial potential and minus 10%

	for land used for residential purpose). KPT's specific comments are sought on the methodology adopted by the land valuer.	
17.	In para 10.14 of the report submitted by the same valuer for revision of the rate structure of the Gandhidham Township Land, he has stated that the valuation exercise is based on the data, information etc collected from the market and represents the open market condition based on the technical / logical analysis. He has also stated therein that for fixing the lease rentals, a special land pricing policy (discount/ premium) can be evolved after considering other factors such as socio economic factors causing impact on cargo business, competition with other ports, impact of land prices on other aspects of economy etc. Neither the land valuer in his present report on the rate structure of the Kandla Land nor the KPT in its proposal has considered any special land pricing policy referred to herein. KPT is requested to confirm that the other factors mentioned herein will not make any substantial impact while arriving at the market value of the Kandla land.	Same as at Sr. No. 13 above
18.	The KPT is also requested to forward a draft Scale of Rates, including the conditionalities attached thereto, for allotment of the Kandla land.	Not furnished.

6.1. A joint hearing was held on 29 July 2010 at Kandla Port Trust. The KPT and the concerned users made their submissions. At the joint hearing KPT agreed to convene a meeting of relevant users and furnish a report to this Authority.

6.2. KPT was also addressed to furnish the following details:-

- (a) A comparative position of zonewise/ sectorwise Jantri rates and proposed rates for each of the three time periods for which the revision is sought.
- (b) Port to communicate the action taken as regards convening a meeting of relevant users in this respect as agreed to at the joint hearing.

7. Subsequent to the joint hearing, the Kandla Liquid Tank Terminal Association (KLTTA) submitted their comments on the KPT's proposal vide letters dated 29 July 2010 and 6 January 2011. KPT furnished its remarks for both the letters.

8. On 4 December 2010 KPT furnished a copy of the gist of discussions held by it with the representative of various port users in connection with the revision of rate structure of Kandla Land.

9. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details are also available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

10. Considering the information collected during the proceedings of the case, the comments received from the users and the deliberations at the joint hearing, the following points emerge:

(i). The existing rates for Kandla lands under six categories were approved by Government of India in July 1994.

The rates approved in July 1994 for the Kandla Land were applicable for 5 years and a revision was due in July 1999. KPT in fact had submitted an incomplete proposal to this Authority in 1998-99. This Authority vide Order dated 23 March 1999, however, closed the case and directed the Port to classify the land after collecting the additional information and reclassify the land taking into account the purpose for which it is allotted. Since no proposal was forthcoming from the Port in this regard even after the lapse of nine years, while approving the KPT's proposal for rate revision of Gandhidham Township Land, this Authority vide para 12 (xi) of Order No. TAMP/9/2006-KPT dated 22 April 2008 directed KPT to formulate suitable revision proposal for the Kandla land. It is in this backdrop, the port on 19 April 2010 has submitted the proposal for revision of the rate structure of its Kandla Land.

(ii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time vide clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005. The policy announced by the Government in March 2004 on land and water management of Major Port Trusts clearly lays down the procedure to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. The market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.

(iii). The Rate Revision Committee constituted by the KPT as per the Government guidelines for fixing the market value of land and SOR was headed by the Chairman of the Port and it included the Dy. Collector, Anjar, representing Government of Gujarat. In its first meeting, the Committee decided to appoint an approved valuer for ascertaining the market rate of the Kandla Land and for fixing the schedule of rates. Accordingly, KPT entrusted the valuation work to M/s. R.B. Shah and Associates, an approved land value, in June 2009.

(iv). (a). The valuer has submitted his report for Kandla land on 19 January 2010. It has been stated therein that the valuer has adopted the market approach for the valuation of the Kandla land. According to the valuer, market approach is a comparative approach to value that considers the sales of similar or substitute properties and related market data and establishes a value estimated by processes involving comparison. It is a general way of estimating a value indication for personal property or an ownership interest in personal property using one or more methods that compare the subject to similar properties or to ownership interests in similar properties. It is noteworthy that the Land Policy guidelines of 2004 recognise determination of market value of lands by engaging land valuers but does not set out the specific methodology to be adopted by such valuer.

(b). The land valuer has claimed to have collected and analyzed the land rate from various resources including 'Jantri Rate' specified by state Government for the collection of stamp duty, 'D.C. Rates' specified by Kandla Port Trust for the collection of lease rent (which is also used as the base price for the auction of new plots by KPT), latest available auction rate and/or highest bid for the auction by KPT etc. He has also stated that due weightages have also been given to the factors like location, width of the road on which the plot is abutting, predefined permissible use specified by KPT etc while determining the market value of the land.

(c). The valuer has stated that there is great mismatch among the 'Jantri Rates', 'D.C. Rates' and the bids received by KPT during the auction held in year 2005. According to him the bids received in 2005 are the actual transactions that has taken place and they reasonably represent the actual market conditions / behaviour. The rate considered by the valuer for the analysis is the highest bid price received in auction. According to him the highest bid price received by auction may not represent the actual market scenario as it represents the value / interest for specific person and hence cannot be considered as the market value. He has, therefore, considered an average discount of 15% over the highest bid price for considering the base rate for the purpose of the valuation exercise. Since the auction data was available for one category only, the basic rates for other category of the land parcels have been estimated by the valuer considering their location, usage, etc. This mode of estimation, i.e. arriving at the market value of many other category of land parcels based on the auction data obtained for a solitary category and applying a discount factor of 15% thereon has been accepted by the Committee and the Board of Trustees of the Kandla Port Trust.

(d). The valuation analysis, according to the land valuer, is based on the market survey, the data and information collected from various government bodies and other independent agencies and is also based on the assumption that the existing use of the assets is the highest and the best.

(e). The land valuation has been reportedly carried out on sample basis and individual parcel of land has not been verified. The valuer has stated that the mass valuation exercise carried out by him may not represent exact and accurate value for a specific plot and the market value of any specific parcel of land may be higher or lower than the guideline rate arrived at by him. The valuation of the land of tank farm situated at old Kandla (between railway siding and leading to M/s. IFFCO and M/s. IOCL) has been considered separately from other land parcels of KPT as the tank farm has some special features / facilities like pipeline for oil to the port, CISF security etc.

(f). The valuer in his report has stated that the land situated at Kandla Port Trust has special features and characteristics as compared to land outside the KPT. According to him, the value of land at KPT is highly influenced by the performance of the port, activities of the port, features of the port and economic development of the state as well as the country. In his opinion, the ordinary real estate market will also have some bearing on the value of land of KPT. Factors like traffic handled by KPT, revenue generated by KPT, number of industrial units developed in Kutch district, industrial investment in the district, population growth of the district, GDP growth rate of India, GDP growth rate of Gujarat and real estate market behavior in the surrounding area during year 1990 up to 2009 have been considered by the valuer to estimate the market rate

of the land of Kandla Port Trust. Since these factors are recorded in various units of measurements, in order to bring them on a common platform for comparison, the valuer has claimed to have converted the respective data into percentage to form a general index after assigning certain weightages to the individual index considered for finding out the trend during 1990 up to 2009. In order to estimate the general index, he has assigned weightages of (i) 5% to real estate behaviour in Gujarat, (ii), 10% to number of industrial units established in Kutch District, (iii) 12% to industrial investment in Kutch District, (iv) 3% to population growth of Kutch District (v) 13 % to traffic handled by Kandla Port (vi) 12% to total income (Operating plus Non-operating) of Kandla Port Trust (vii) 15% to GDP growth rate (India) and (viii) 30% to GDP growth rate (Gujarat). Based on the above factors the valuer has arrived at an independent generalized index considering the base year as 2005 and the market rate of Kandla land has been estimated for the years 1990 to 2009.

The independent generalized index arrived at by the valuer considering the base year as 2005 and assigning different weightages for several factors detailed above, has been accepted by the rate revision committee and the Board of Trustees of the Kandla Port Trust.

(g). In the existing rate structure approved by the Government of India, the rates of ground rent per annum fall under six categories as detailed in sub-para (i) above. Taking the auction data available for the year 2005 as the basic rates and the generalized index derived at as detailed in sub-para (f) above and also considering the usage and location of the land parcels, the valuer has derived the market rate of the land parcels of KPT as on 1 January 2009 under 12 categories, as against the existing six categories.

When requested to elaborate the reason for proposing the rates under 12 categories, the port has replied that the categories approved by the Government in 1994 were very broad covering large areas and they did not reflect the correct value of lands even within those categories and in order to have more realistic and specific rates for different locations, depending upon their approachability, accessibility and distance from the highways / roads the categories have been further divided into sub-categories.

(h). The land valuer has confirmed that the valuation report reasonably represents the market position and contains no material omissions of relevant information.

(i). The land valuer has stated that for determining the market value, he has considered weightages for the factor of accessibility (plus 10 % for corner plot), topography (minus 15% for non developed plots), shape (minus 15% for plots of irregular shapes), and usage (plus 25 % for plots having commercial potential and minus 10% for land used for residential purpose).

(j). The report of the valuer has been accepted in toto by the Rate Revision Committee headed by Chairman, KPT and the Board of Trustees of the Port. Relying on the judgment of the Committee and Board, and also bearing in mind the fact that land valuation by professional valuers is one of the approaches specified in the policy guidelines of the Government, this Authority considers the land valuation proposed by the KPT based on the valuer's report.

(v). According to the land valuer, the valuation is also based on the data, information etc. collected from the market and represents the open market condition based on the technical and logical analysis. He has, therefore, stated that in order to attract investment, entrepreneurship and socioeconomic development of the region after considering various socio-economic factors like impact on cargo business, competition with other ports, impact of land prices on other aspects of economy etc. and its effect on the growth of the nation, impact on employment generation in Kandla region and any other factors associated with public interest, a special land pricing policy (discounts / premium) can be evolved. When the Port was specifically requested to confirm whether the other factors mentioned by the valuer will make any substantial impact while arriving at the market value of the Kandla land, KPT has stated that it has considered all the factors stipulated in the land policy guidelines and has come to the conclusion that the market value determined by the valuer is in order.

(vi). Bids were received by KPT in 2005 only for three plots abutting NH 8 and seventeen plots in the tank farm land. As stated earlier, considering these rates as the basic rates the valuer has derived the market rates for the entire parcels of Kandla land for the years 1990 to 2009. For arriving out the basic rate, the valuer has discounted the highest bid received in the auction of 2005 by 15 %. Thereafter, to arrive at the market rates of the land parcels, the valuer has applied on the basic rate a generalized index derived by giving certain weightages for factors like real estate behavior in Gujarat, number of industrial units established in Kutch district, industrial investment in Kutch district, population growth of Kutch district, traffic handled by Kandla port, total income of Kandla port, G.D.P growth rate of India and GDP growth rate of Gujarat as detailed in sub para v (e) above. KPT's specific comments were therefore sought on (i) the methodology adopted by the valuer in determining the market value of the entire parcels of Kandla land based on the few auctions held in 2005 (ii) on discounting the bid amount to arrive at the market value by 15% (iii) on the methodology of arriving at a general index by the valuer and (iv) the other factors mentioned by the valuer as detailed in sub-para (vi) above. In reply, KPT has categorically stated that the Land Valuation Committee has considered all the factors stipulated in the land policy guidelines of the Government. Looking to the fact that since the rates of Kandla land in State Govt.s ready reckoner (JANTRI) are very low and there are no transactions in Kandla Land during the last three years, the Committee has come to the conclusion that there is no other methodology / way to derive the present market rates. Hence the Committee has decided that the rates arrived at by the approved valuer, based upon the last auction (of 2005) and the methodology adopted by the valuer are in order. KPT has also stated that looking to these factors the Board of Trustees of the Port has also approved to recommend the rates so arrived at by the valuer. In this connection it is noteworthy that the Committee is empowered to take into account any or all the factors enumerated in sub-para (iii) above to determine the market value of the port land. The Committee after going through the various aspects and considering the parameters given in the land policy guidelines has accepted the market value of the land as assessed by the approved land valuer. The Government guidelines do not indicate a specific preference to any particular method. The Government guidelines also do not spell out the manner in which the rates are to be arrived at by the valuer appointed by the Port for valuation of the land. It is, therefore, presumed that the Board of Trustees of the KPT based on the recommendation of the rate revision committee headed by the Chairman, KPT and including one of its members being the representative of the Government of Gujarat (Deputy Collector, Anjar) is fully convinced with the Valuation Report while endorsing the proposed rates. Relying on the valuation report submitted by KPT and on the judgment of the Board of Trustees of the Kandla Port Trust, this Authority accords approval to the Sector wise lease rentals at 6% of the market value recommended by the port vide Column Nos. (4), (6) and (8) of the table under para 3.3 above for the period from (i) July 1999

to 31 December 2003, (ii) 1 January 2004 to 31 December 2008, and (iii) 1 January 2009 to 31 December 2013 respectively.

(vii) (a). The Indian Farmers Fertiliser Co-operative Limited (IFFCO) have pleaded for continuance of the existing rate of lease rent even after the expiry of the lease period without any upward revision, as according to them the new rate should be applied to new lessees and not for IFFCO. The Kandla Liquid Tank Terminal Association (KLTTA) has also pleaded on the same lines of IFFCO and has further stated that based on an Order of the High Court of Kerala in the case of Cochin Port Trust, the annual escalation should be on base rent and not on cumulative basis. Food Corporation of India (FCI) has sought exemption from the proposed enhancement of the rates quoting a 2008 order of this Authority in Gandhidham land matter. The Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCI) has stated that KPT has not mentioned in its proposal about one special civil application before the Hon'ble High Court of Gujarat about levying of transfer fee. According to GCCI, KPT should not have made the proposal of revision of rate before this Authority as the issue of transfer fee is directly related to the SOR for Township land.

(b). As regards the contention of IFFCO the port has stated that the Agreement entered into with it contains renewal clause to the effect that on expiration of the term, the lessee be granted at his option a new lease by way of renewal for a further period of thirty years on such terms and conditions as the lessor may in its absolute discretion can determine. It is relevant to mention in this context that the guidelines issued by the Government in March 2004 prescribe for revision of base rate once in five years and hence the request of IFFCO and KLTTA for continuance of the existing rate of lease rent even after the expiry of the lease period without any upward revision cannot be acceded to as rightly pointed out by the port. When specifically sought, KPT has informed that the land allotted to FCI is on lease and license basis for eleven months only and every renewal is treated as fresh allotment. It is clarified that the rates to be prescribed in the SOR are ceiling levels. The revised rates approved are to be applied in the existing leases subject to the provisions of periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements.

(c). GCCI has stated that the issue of transfer fee is directly related to the SOR for township land. KPT on this issue has stated that the proposal dealt with herein relates to Kandla land and not the Gandhidham Township Land. However, in this connection it is clarified that as per the Government's land policy for Major Ports, subject to the fulfillment of the conditions specified therein, lessees can be permitted to transfer the lease (in case of leases granted on upfront basis) on payment of a fee to the Port equal to 50% of the difference between the current upfront premium and the original upfront premium, weighted for the balance lease period. In case of leases which were originally granted on annual lease rent basis, in addition to the charges stated above, as per Government's land policy, transfer can be allowed subject to the payment of an upfront premium, equivalent to the NPV of the lease rent calculated as prescribed in the policy document for the remaining period in accordance with the prevailing SOR / Rates approved by the competent authority. Nevertheless, on the issue of transfer fees, this Authority has already clarified under its earlier Orders dated 4 February 2000 and 31 August 2000 in case No. TAMP/10/2000-Gen that TAMP does not have the authority to approve levy of lease transfer fee/mortgage fee by the Major Ports in the absence of a specific provision in the MPT Act, 1963. In the Order dated 31 August 2000 it

has also been clarified that TAMP does not have the power to disapprove such levies and the Port Trusts can take their own decision in this matter as per the policy guidelines of the Government.

(viii). The KPT has sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. July 1999. To a pointed query as to whether the lease agreement with the lessees contain a clause allowing for retrospective revisions of the lease rental, the port has confirmed that there are provisions for such revisions. It is also relevant to mention that the guidelines issued by the Government in March 2004 require revision of the base rate once in five years. Earlier, guidelines of the Government also maintained the 5 year period for revision of rates. In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that the lease agreements entered by KPT reportedly provide for retrospective revision of rents, this Authority accepts the proposal of the KPT for retrospective revision of rates in respect of its Kandla land from July 1999 as detailed in para 3.3 above.

(ix). As per the Government guidelines, the lease rent fixed is subject to an automatic annual escalation at 5% till 24 February 2004 and at 2% thereafter. Though specifically requested, KPT has not submitted a draft SOR including the conditionalities attached thereto for allotment of the Kandla land. In fact, the KPT has not proposed any conditionalities to govern the application of rates of rentals of KPT land. The land policy for Major Ports prescribes clear cut guidelines relating to application of lease / license fees. While according approval to the revised rates a general note is also included to the effect that all other conditions governing the lease rentals shall be as per the guidelines issued by the Ministry of Shipping as may be amended from time to time.

11. In the result and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority in supersession of the existing lease rates for lease of Kandla land belonging to KPT accords approval to the revised rates as per the ANNEX attached hereto.

RANI JADHAV, Chairperson
[ADVT. III/4/143/11-Exty.]

ANNEX

Lease rate for lease of Kandla lands belonging to Kandla Port Trust.

Sr. No	Description of category	Lease Rentals per Sq. Mtr. per annum as on July 1993 (₹.)	Lease Rentals per Sq. Mtr. per annum as on 1 January 2004 (₹.)	Lease Rentals per Sq. Mtr. per annum as on 1 January 2009 (₹.)
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	41.40	53.40	110.40
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front			
B1	Plots abutting on main road	33.60	43.20	89.40
B2	Plots situated on internal roads	30.00	39.00	80.40
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek			

C1	Plots abutting on main road	30.00	39.00	80.40
C2	Other plots	24.60	31.20	64.80
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway			
D1	Plots directly abutting on NH-8A	37.80	48.60	100.20
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	33.60	43.20	89.40
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	32.40	41.40	85.20
E	Land within the docks	67.80	87.60	180.60
F	Land west of railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of railway line			
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	37.80	48.60	100.20
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	36.00	46.20	94.80
G	Land of Liquid Storage Tanks situated at Old Kandla; between railway siding and leading to M/s. IFFCO and M/s. IOCL (LPG)	167.40	214.80	442.80

Note:

- (i) The lease rentals shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum for the period July 1999 to 24 February 2004 and @ 2% thereafter.
- (ii) All other conditions governing the lease rentals shall be as per the guidelines issued by the Ministry of Shipping as may be amended from time to time.